房地产与中国经济

盛松成　宋红卫　汪恒◎著

中信出版集团

版权信息

书名:房地产与中国经济

作者:盛松成 宋红卫 汪恒

出版时间：2020-01-01

ISBN:9787521713350

中信出版集团制作发行

本书由同策集团学术委员会指导创作

序一

2016年中央经济工作会议提出，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落。

这一新的房地产业定位一经提出就引起全社会的高度关注和广泛讨论。回顾2013年以来，以习近平同志为核心的党中央对我国房地产业做了系统性的科学论断，从“房住不炒”到“住有所居”，再到“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，不仅明确了房地产业的地位及产业作用，也指明了未来房地产业发展的方向。

盛松成教授等撰写的《房地产与中国经济》一书，正是在党中央提出这一具有全局视野和战略高度的改革思想后完成的。该书立意较高，也做了大量创新研究。从与经济协调发展的角度确立房地产合理产业地位，以经济发展过程中“挤泡沫”而非“刺破泡沫”的方式解决高房价的问题，以“四位一体”的供给模式实现“住有所居”，并对长效机制的构建提出了多角度值得借鉴的建议，这些都与党中央的精神保持高度一致。

此外，这本书还有一个突出的特点，即用数据说话，在每个重要问题上都有详细的数据论证，使结论更为可信。比如，我一直强调的中国房地产业存在一二线和三四线城市市场分化的问题，盛教授这本书里也有专门的论证，并且还从人口流动和产业发展角度探讨了不同城市间长期潜在的风险。我经常提到我国城镇化已经过了拐点，我们前几年用的方法跟后几年用的方法就不一样了，现在如果再用房地产

提振经济，那就是饮鸩止渴，它带来的副作用非常大。盛教授在这本书里用房地产投资“倒U形”理论、土地财政等分析也得出了相同的结论。

这是一部研究房地产与经济协调发展的专业著作。盛教授在这本书中的主要观点我是赞同的。这本书给读者带来新的视角。房地产与经济协调发展方面的理论还是比较少的。我对盛教授做出的研究成果表示祝贺，也希望这本书能服务于我国经济转型及房地产业的调整，为我国房地产业的健康发展及经济的稳定发展做出贡献。

仇保兴
2019年11月

序二

这是一本研究当代中国房地产业问题的著作。

我对盛松成教授等出版《房地产与中国经济》这一重要著作表示祝贺。本书立意较高，着眼于房地产业与我国经济协调发展，不仅体现了作者“经世济民”的情怀与学术关切，更反映了他们多年来对我国房地产业发展的深刻洞察及发展经验的分析总结。

本人亲历与推动了中国房地产业体制早期改革，也见证了我国房地产业的蓬勃发展。我国房地产业快速发展不仅极大地改善了居民的居住质量和水平，对于促进经济发展也具有重要作用。根据国家统计局公布的数据，2018年底我国城镇居民人均建筑面积达到39平方米，比住房改革之前的人均17平方米提高了一倍多。1998年启动住房改革时，中国经济总量排名世界第7位，房地产投资3 580亿元；2010年中国经济总量超过日本升至世界第2位，房地产投资15万亿元。住房改革后20年的房地产投资增长40倍，拉动中国经济总量增长10倍。住房改革促使房地产业迅速成为国民经济的主导产业，有力推动了国民经济的发展，助力我国经济20多年蓬勃发展。2017年党的十九大报告确立了“房住不炒”的定位，提出了构建我国房地产市场长效调控机制。我国房地产市场改革再次站在了十字路口，未来房地产业应该怎么改，怎么才能继续发挥房地产合理的产业功能，怎么处理好高房价、经济发展和居民购买力三者之间的关系，这些问题不仅是决策者关注的焦点，也是学者研究的热点。

盛松成教授等的这本著作对上述问题都展开了较为详细的研究和论述，很多结论和观点我也比较赞同，这与我对于房地产市场改革的

理念基本一致。我主张房地产市场要市场化，要警惕房地产调控出现“逆市场化”倾向，即从供给侧阻碍市场化，强制要求提高房屋“自持率”，从需求侧阻碍市场化，顽固“限购”阻碍居民购房。这本著作中提出供需结合的调控理念，加大供给侧的改革力度，我十分认同；著作中构建的“四位一体”的住房供应蓝图与我提倡的市场化和政府保障的“双轨制”理念基本一致。我始终坚持要发挥房地产市场合理的产业功能的观点。这本著作量化测算了2030年前我国住房市场仍有较大的发展空间，这不仅关系到2亿多农民进城的住房需求的满足，在未来经济发展中也起着不可替代的重要作用。

这本著作中的创新点比较多，除了对住宅的“二重属性”进行量化研究外，还对未来住房需求结构、相对房价水平、土地财政对经济的贡献、房地产业对经济的贡献及未来十年的发展空间都有详细的测算、研究、分析。此外，这本著作还提出一些创新性的理念，作者把在央行工作中关于汇率方面预期管理的成功经验引入房地产市场，提出了房地产调控的预期管理及策略。针对高房价问题，提出了“挤泡沫”的理念等。

盛松成教授在金融领域的著作颇丰，《房地产与中国经济》无疑是盛教授在房地产领域的尝试，这本著作紧扣时代脉搏，围绕当前的房地产热点问题，勇于创新、理论联系实际。希望盛教授在房地产领域不断完善创新理论，在中国特色的社会主义新时代，做出更加出色的研究成果。

2019年11月

前言

自1998年“房改”以来，我国房地产行业进入市场化发展阶段。2003年，《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（国发[2003]18号）把房地产业列为“支柱产业”，拉开了中国房地产市场火热的序幕。房地产规模迅速扩大，房价频频创出新高，房价及房价预期始终处于上行通道，甚至在上行通道内的回调都难以出现，单边上涨趋势十分明显，持续20年未经历一个完整周期的现象世所罕见。

梳理我国十几年来的房地产调控政策，我们发现一个明显的规律，就是经济下行时放松调控以拉动经济，房价上涨过快时则收紧调控来平抑上涨势头，政策始终在两者间反复和摇摆。2016年以来，我国房地产市场经历了“史上最严厉的调控”，确立了“房住不炒”的基调及房价“稳定”的指导方针，并提出了构建房地产市场长效调控机制。但迄今为止，无论是官方，还是社会学术研究机构，都没有给出有关“长效调控机制”的清晰框架及实现机制和明确目标。这在一定程度上反映了目前对房地产业的研究仍然是薄弱的。面对“高房价”问题，而调控政策从限购、限贷等发展到限价、限售，不断升级，调控方式仍然是走一步看一步，虽然短期能够起到稳定房价的作用，但也仅是权宜之计。从长期来看，如果既要保持房地产业健康发展，又要实现其与经济协调发展的目标，必须深入研究房地产业在经济中的作用和地位，以及对于民生和社会的影响，以此来给房地产业合适定位，才能提供未来房地产业健康发展和构建房地产长效调控机制的合理的政策建议。这也是我们写作本书的初衷，并希望能抛砖引玉，有更多的专家学者参与这一问题的深入探讨。

本书主要分为四篇，共十四章。第一篇（第一章至第三章）研究了我国房地产业与经济发展的关系，主要讨论我国房地产业的发展历程和不同的发展阶段，重点提出了我国住宅市场已经从“数量型”步入“质量型”发展阶段。房地产业对于经济增长的贡献符合“倒U型”规律，房地产相关指标已处于下行阶段，但是目前仍然在经济增长中发挥着较为重要的作用。从房地产业与其他产业之间的关系来看，我国房地产业的产业关联属性在不断增强，金融属性尤为突出。第二篇（第四章至第七章）研究房价的影响因素。从房地产市场供给、需求及库存等情况，可以看出房价受需求和供给的影响都较为明显，这为房地产供需结合的调控方式提供了依据。通货膨胀、利率等外部宏观经济因素对房价也具有长期的影响。本篇还对“土地财政”问题作了专门研究，结论是土地财政不仅不利于房价稳定，并且自身也不可持续。第三篇（第八章至第十一章）研究房地产业与经济协调发展的模式和路径。借鉴发达国家房地产业发展规律，同时针对我国实际情况，探讨能够与经济协调发展的合理房价，提出解决我国高房价的思路。本篇还对未来十年我国住房需求规模和结构做了预测，这对于房地产业及相关行业具有一定的参考价值。第四篇（第十二章至第十四章）研究我国房地产市场长效调控机制。在分析发达国家房地产制度的利弊后，根据我国实际情况，提出我国房地产制度改革方向的建议。本篇还对房地产市场预期管理做了较为系统的研究，提出房地产市场预期管理的理念。全书最终提供了构建我国房地产业“长效调控机制”的设想和建议。

本书主要创新和贡献如下。

1. 本书倡导供给和需求相结合的房地产调控思路，作者也是这一调控思路的最早提出者之一（盛松成等，《房价调控的有效方法是供需并重》，中国金融，2016年第21期）。

2. 本书强调房地产市场的预期管理。作者把预期管理在人民币汇率调控中的成功经验引入房地产市场，并较早提出房地产市场的预期

管理理念（盛松成等，《扭转房价只涨不跌的预期正当其时》，今日头条，2018年10月30日）。我们的这一观点比住建部明确提出“稳地价、稳房价、稳预期”早了两个月。

3. 本书分析了我国房地产市场的结构性问题，强调要注重三四线城市的房地产风险，尤其在缺少产业支撑及人口净流出的地区要谨防由“去库存”变成“补库存”。作者也是这一观点的最早提出者之一。2018年1月作者针对部分三四线城市房地产风险的专题研究报告得到了党和国家最高领导人及有关领导的批示。

4. 本书提出“挤泡沫”而非“刺破泡沫”的调控方式。具体方法是长期保持房价基本稳定，并使居民收入增速持续高于房价涨幅，从而不断降低房价收入比，从根本上解决我国高房价的问题。这是我国房地产调控唯一可选择的道路，也将创造房地产平稳发展的历史奇迹。我们在相关文章（盛松成等，《目前我国房价平稳或者小幅下降是好事》，华尔街见闻，2018年11月30日）中也提出过这一观点。

5. 本书还就我国房地产业对经济增长的贡献进行了重新测算，发现当前房地产业贡献被低估（盛松成等，《中国房地产业对经济增长的贡献被严重低估》，财新周刊，2018年第21期）。

6. 本书对未来十年我国房地产市场的发展空间进行了预测，同时还对需求结构进行了分析，由此得出结论，未来十年我国房地产市场还有一定的发展空间，所以保持房地产业的持续健康发展意义重大。

7. 本书专门研究了住宅的二重属性，尤其是对住宅的投资属性进行了量化分析。我们的研究发现，房地产调控放松阶段投资需求比例为11%~12%，在调控严厉阶段为4%~5%。本书还进一步研究了我国住房的使用效率问题，发现2018年我国住房的使用效率为87.88%。使用效率不够高主要是居民住房改善过程中保留原有住宅并且部分闲置造成的。

8. 本书就土地财政对经济的贡献度进行了测算。结果表明，我国土地财政通过基础设施建设和其他途径，对我国经济增长的贡献率大致在8%~12%。这一贡献率呈现逐年下降的趋势，主要是投资的边际效益递减所造成的。

9. 本书对住宅市场量价关系的区域性差异进行了研究，发现存在明显的区域差异。一线城市，量价相互影响；二线城市主要是量变导致价变；三四线城市则是价变导致量变。同时，我国住宅市场的量价涨跌存在明显的非对称关系，量涨伴随着价涨，但量跌却不伴随着价跌，表现为价格变动的刚性。

10. 本书对我国的相对房价水平进行了研究，即扣除必要生活成本后的剩余收入与房价的关系。我们对中美房价数据作了对比，结果表明，中美的房价负担差异不仅体现在房价上，还表现在中国在扣除必要消费之后相对较低的收入水平上。

11. 本书还对我国房价增速与经济增速相背离的现象进行了研究。研究表明，由于我国技术没有大幅进步，要素成本的上升造成实体产业利润率下降；逆周期调控下，房地产业起到刺激经济增长的作用，形成了房价只涨不跌的预期。由于投资渠道匮乏、房地产业与其他产业的利润差距较大，生产要素向房地产业集聚，最终形成房价与经济背离的现象。

本书由我负责全书的总体规划、组织、统改和定稿，同策研究院宋红卫和汪恒参与全书的撰写。特别感谢同策房产咨询股份有限公司的领导对本书写作给予的大力支持和帮助。同时也很感谢李首均先生参与书稿写作初期的相关工作。感谢国务院参事、住房和城乡建设部原副部长仇保兴先生和著名房地产专家孟晓苏先生鼓励本书的写作，并为本书作序。责任编辑马媛媛为本书的出版和发行付出了很多努力，在此一并诚致谢忱。

对于我国房地产业与经济稳定发展的关系，我们只是做了一些初步的研究分析。由于水平有限、时间仓促，不足或者错误恐难避免，

恳请读者不吝批评指正。

盛松成

2019年11月

第一篇

房地产业与经济运行相互影响的规律研究

